

平成 14 年 5 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名  
ジャパンリアルエステイト投資法人  
執行役員 馬場 米一郎  
(コード番号 8952)  
問合せ先(資産運用業務委託先)  
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社  
企画部長 山中 拓郎  
TEL.03-3211-7921

## 資産の取得に関するお知らせ

当投資法人は、平成 14 年 5 月 27 日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産
- (2) 資産名称： MD神田ビル
- (3) 取得価格： 9,520百万円
- (4) 取得予定日： 平成 14 年 5 月 31 日(不動産売買契約締結、物件引渡し)
- (5) 売主： 三井物産株式会社
- (6) 取得資金： 自己資金による

#### 2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得する。

なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおり。

- |               |  |
|---------------|--|
| <u>立地・利便性</u> | ・ 都心部の中でも路線集積度が高く、業種・業態にかかわらず恒常的にテナントニーズが見込めるエリアに立地<br>・ 交通アクセスは、JR「神田」・「御茶ノ水」、地下鉄「小川町」・「淡路町」・「新御茶ノ水」・「神田」・「大手町」各駅から徒歩 1~9 分 |
| <u>スペック</u>   | OAフロア(70mm)、各階ゾーン毎(6ゾーン)個別空調、コンセント容量(50VA/m <sup>2</sup> )、床荷重(500kg/m <sup>2</sup> )等のハイグレードなスペック                           |
| <u>築年数</u>    | 平成 10 年 2 月竣工(築年数約 4 年の築浅物件)   |
| <u>テナント構成</u> | 優良テナント 3 社が入居し、稼働率 100%  |

### 3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

#### (1) 取得資産の内容

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区神田美土代町9番1		
		建物	東京都千代田区神田美土代町9番地1		
	住居表示	東京都千代田区神田美土代町9番1号			
用途		事務所			
面積	土地	1,085.83 m <sup>2</sup>			
	建物	8,185.11 m <sup>2</sup> (附属建物 112.19 m <sup>2</sup> を含む)			
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
建築時期		平成10年2月			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
鑑定評価額(注) (評価方法) (鑑定機関)		9,530百万円 (収益還元法:平成14年3月31日時点) (財団法人日本不動産研究所)			
担保設定の有無		無し			

#### (2) テナントの内容

テナントの総数	3				
総賃貸事業収入	754百万円(平成13年4月1日から平成14年3月31日)				
総賃貸面積	6,334 m <sup>2</sup>				
総賃貸可能面積	6,334 m <sup>2</sup>				
稼働率推移	平成11年3月末	平成12年3月末	平成13年3月末	平成14年3月末	取得予定日
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日(平成14年5月31日)における見込み数値を記載。</li> <li>数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> </ul>				

#### 4. 売主の概要

商号	三井物産株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 清水 慎次郎
資本金	192,487 百万円 (平成 14 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	卸売業
当投資法人との関係	<ul style="list-style-type: none"><li>当投資法人の投資口 1,600 口を保有 (発行済投資口数 225,400 口の 0.7%)</li><li>当投資法人が資産の運用を委託しているジ ャパ ンリアルエステイトマシ ャム株式会社が発行済株式総数の 10%を平成 14 年 5 月 31 日に取得予定</li></ul>

以上

なお、本件取得後の運用状況の見通しおよび売主のジ ャパ ンリアルエステイトマシ ャム株式会社株式取得につきましては、本日別途発表しております「平成 14 年 3 月期決算短信」および「投資信託委託業者における株主異動に関するお知らせ」をそれぞれご参照下さい。

#### 参考資料 (添付)

- ・ MD 神田ビル外観写真
- ・ 本件取得後の運用資産一覧

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

MD神田ビル外観写真



本件取得後の運用資産一覧

地域	名称 (所在地)	資産の種類	取得日 又は 取得予定日	取得価格 (百万円)	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	三菱総合研究所ビルディング (東京都千代田区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	27,267	17.7%	62.7%
	MD神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520	6.2%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング (東京都中央区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173	2.1%	
	芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859	3.2%	
	コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808	1.8%	
	高輪台ビルディング (東京都品川区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738	1.8%	
	JTSビル (東京都目黒区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	1,362	0.9%	
	大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123	3.3%	
	渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	不動産	平成13年11月30日	34,600	22.4%	
	大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541	2.3%	
	池袋二丁目ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728	1.1%	
首都圏 (東京23区を除く)	浦和第一生命同和火災ビル (埼玉県さいたま市)	不動産	平成13年9月25日	1,232	1.7%	5.8%
			平成13年10月11日	1,342		
			計	2,574		
	川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,375	2.2%	
	エリクソン新横浜ビル (神奈川県横浜市)	不動産	平成14年1月28日	3,000	1.9%	
首都圏計				105,668	68.5%	68.5%
東北地方	仙台北町ホンマビルディング (宮城県仙台市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,924	1.9%	1.9%
北陸地方	新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,010	0.7%	3.4%
	金沢南町ビルディング (石川県金沢市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,331	0.9%	
	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成14年2月28日	2,880	1.9%	
中部地方	名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	不動産	平成13年9月10日	14,533	9.4%	9.4%
近畿地方	京都四条河原町ビル( ) (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650	1.7%	13.4%
	御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	6,934	9.3%	
			平成14年2月28日	7,380		
			計	14,314		
福助塚筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,264	1.5%		
神戸伊藤町ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436	0.9%		
九州地方	日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657	2.4%	3.4%
	東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産	平成13年9月25日	1,550	1.0%	
地方都市計				48,549	31.5%	31.5%
運用資産合計				154,217	100.0%	100.0%

平成14年6月1日付で「住友生命京都河原町通ビル」から「京都四条河原町ビル」に名称変更予定。